

Remagen

Vielseitiges Familienhaus mit Gartenidylle und bunten Akzenten

Número de propiedad: 26315008



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 189 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 568 m²**

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

De un vistazo

Número de propiedad	26315008	Precio de compra	549.000 EUR
Superficie habitable	ca. 189 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2000	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	85.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.05.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

La propiedad



Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

La propiedad



Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

La propiedad



Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

La propiedad



Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

La propiedad



Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

La propiedad



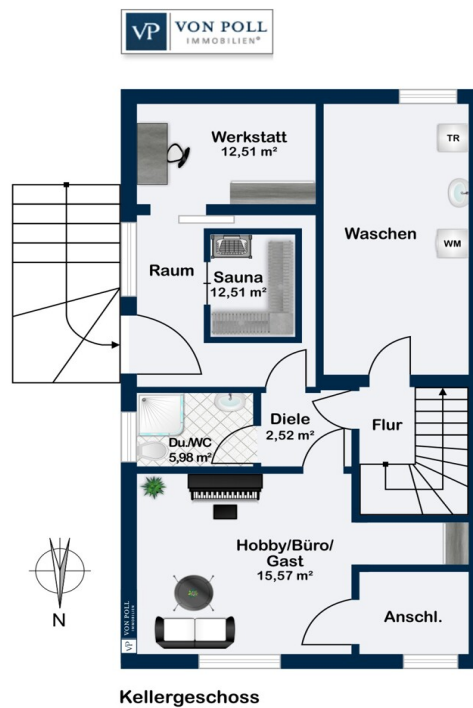
Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

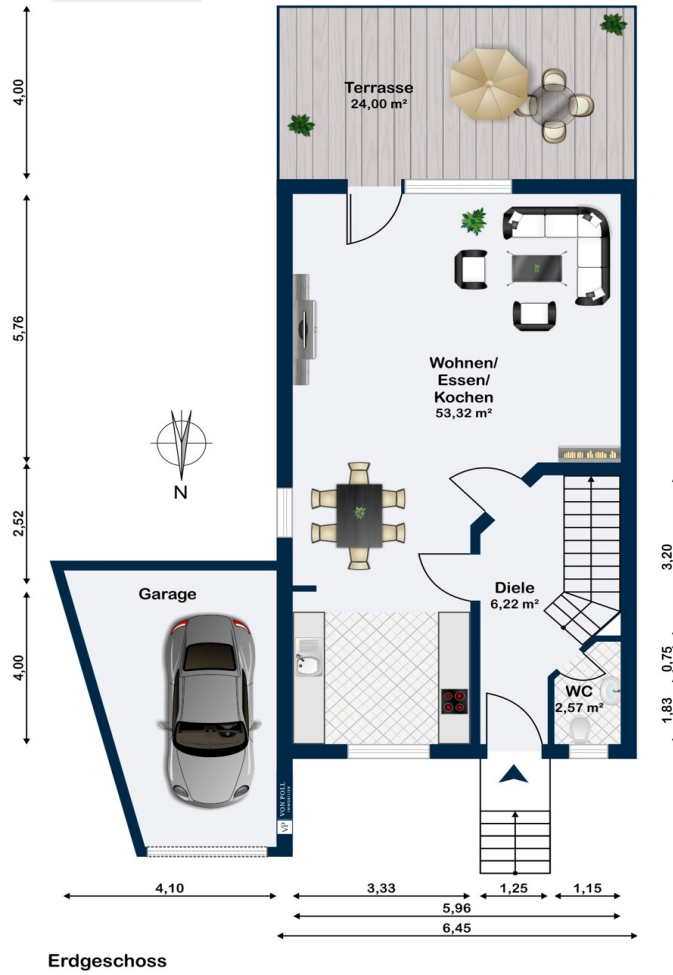
La propiedad



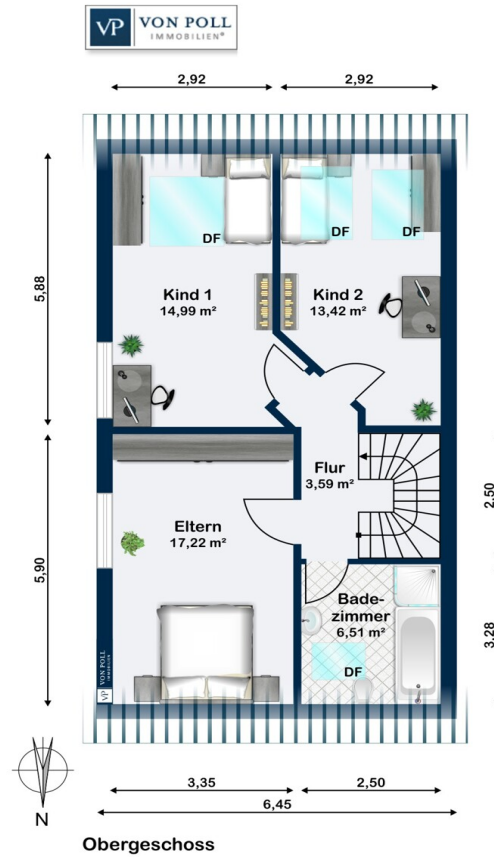
Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

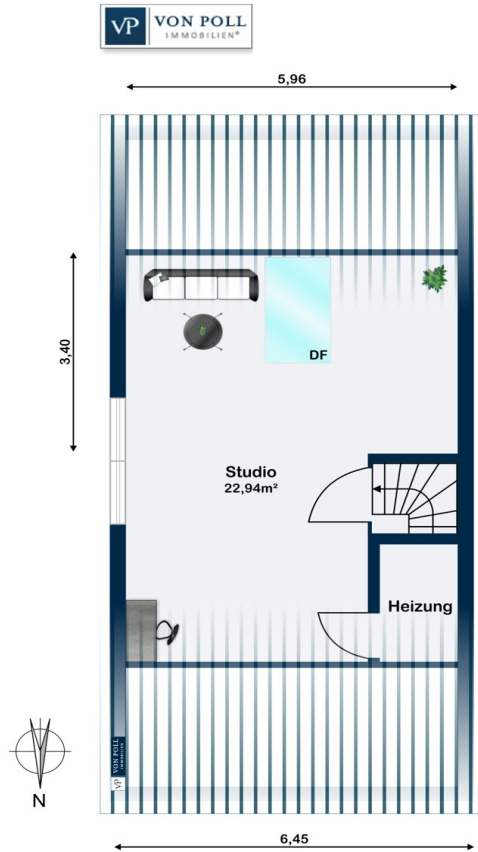
Planos de planta





Erdgeschoss





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

Una primera impresión

Diese gepflegte und massiv gebaute Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von etwa 189 m² und einem Grundstück von rund 568 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Tierliebhaber und alle, die großzügigen Wohnraum schätzen. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 erbaut, befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert – unter anderem mit einer neuen, effizienten Gasheizung. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen und zeitgemäßen Wohnkomfort im gesamten Haus.

Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, was vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung bietet – sei es als Rückzugsort für die Familie, als Arbeitszimmer für Homeoffice, Gästezimmer oder kreative Freiräume. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Komfort, auch für größere Haushalte. Die Ausstattung ist in einem guten, gepflegten Zustand und entspricht einer soliden, zeitgemäßen Bauweise sowie einer soliden Ausstattungsqualität.

Das ausgebaute Untergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss erweitern die Nutzungsmöglichkeiten beträchtlich. Eine separate Einliegerwohnung ist möglich, was Flexibilität für große Familien, Gäste oder die Vermietung schafft. Neben dem sehr funktionalen Grundriss mit viel Platz für individuelle Bedürfnisse überzeugt die Immobilie auch durch zahlreiche praktische Zusatzräume: Im Keller gibt es eine Werkstatt sowie großzügige Flächen, die sich hervorragend für Hobbys oder zur Aufbewahrung eignen.

Ein außergewöhnliches Highlight ist die Sauna mit direktem Zugang in den Garten, die Ihnen besondere Entspannungsmomente im eigenen Zuhause ermöglicht. Der Garten ist sorgfältig angelegt und bietet verschiedene Sitzbereiche, eine

Gartenlaube sowie einen Fischteich. Von hier aus genießen Sie den Blick über die angrenzenden Felder – ein besonderes Erlebnis in jeder Jahreszeit.

Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, sodass auch mehrere Autos komfortabel untergebracht werden können. Die farbenfrohen, blauen Fenster setzen geschmackvolle Akzente in der Architektur und verleihen dem Haus einen individuellen Charakter.

Mit dieser Doppelhaushälfte erwerben Sie ein sehr gepflegtes, modernisiertes Haus, das sich optimal für vielfältige Lebensentwürfe eignet. Die ausgewogene Grundrissgestaltung schafft Platz für alle: Kinder, Tiere, Homeoffice und Gäste finden ihren Raum und können sich individuell entfalten. Wenn Sie eine Immobilie suchen, die durch ihre Größe, vielseitige Möglichkeiten und den guten Pflegezustand überzeugt, bietet dieses Haus beste Voraussetzungen. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

Detalles de los servicios

- Massive Doppelhaushälfte
- Ausgebautes Unter- und Dachgeschoss
- Einliegerwohnung möglich
- Sehr schön angelegter Garten, mit schönen Sitzbereichen, Gartenlaube, Fischteich und Blick über die Felder.
- Garage und Stellplatz
- Neue Gasheizung (2021)
- Sehr gute Grundrissgestaltung = viel Platz für alle: Kinder, Tiere, Homeoffice und Gäste
- Gute Ausstattung
- Sehr gepflegt
- Farbefrohe, blaue Fenster
- Sauna mit Zugang in den Garten
- Werkstatt und viel Platz für Hobby im Keller

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

Todo sobre la ubicación

Remagen Oedingen gilt als die Aussichtsplattform von Remagen. Hier oben haben Sie immer herrlich frische Luft und einen sensationellen Blick bis ins Siebengebirge.

Darüber hinaus besticht Remagen mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur, die Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine moderate Dichte aus, die Raum für vielfältige Wohnformen und eine lebendige Gemeinschaft schafft. Die naturnahe Lage inmitten von Streuobstwiesen, Feldern, die Nähe zum Rhein und die gute Anbindung an umliegende Zentren unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert, der das tägliche Leben bereichert und Familien eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglicht.

Der Stadtteil Oedingen präsentiert sich als besonders familienfreundlicher und lebendiger Ort mit einem starken Gemeinschaftsgefühl. Hier verbinden sich Ruhe und Sicherheit mit einer einladenden Nachbarschaft, die von einer ausgewogenen Altersstruktur geprägt ist. Die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen und Spielplätzen schafft ideale Voraussetzungen für Kinder, sich frei und sicher zu entfalten. Die überschaubare Größe des Ortes fördert den persönlichen Austausch und ein vertrauensvolles Miteinander, das gerade für Familien von unschätzbarem Wert ist.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von der städtischen Kindertagesstätte, bis zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen reicht. Diese Vielfalt ermöglicht eine individuelle Förderung der Kinder in einem anregenden und sicheren Umfeld.

Für die gesundheitliche Versorgung stehen verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung, darunter Kinder- und Hausärzte, die eine vertrauensvolle Betreuung gewährleisten.

Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und nahegelegene Parks bereichert, die alle in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in nur fünf bis sieben Minuten Fußweg sichergestellt, was eine flexible Mobilität für alle Familienmitglieder garantiert.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Oedingen in Remagen zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen.

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26315008 - 53424 Remagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com